

COMUNE DI BONATE SOTTO

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUM. 53 DEL 13-10-2009

Oggetto: LEGGE REGIONALE N.13 DEL 16.7.2009. AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDA. DETERMINAZIONI.

L'anno duemilanove addì tredici del mese di ottobre alle ore 21:00, nella sala delle Adunanze Consiliari, con le formalità disposte dalla legge sull'ordinamento delle autonomie locali e dallo statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica, risultano presenti:

MANGILI LIVIO	P	BERETTA OMAR	P
PANSERI ROBERTO	P	SCATTINI GIANNI	P
LOCATELLI SERGIO	P	RAVASIO DANILO	A
RAVASIO SERGIO	P	BONZANNI IVANO	A
FALCHETTI MARCO	P	PREVITALI VALTER	P
LOCATELLI DANIELE	P	PREVITALI CARLO	P
GHISLENI ANGELO	P	SANGALLI GIORGIO	P
CORNA MARCO	P	PENDEZINI DARIO	P
GERENZANI CLAUDIO	P		

ne risultano presenti n. 15 e assenti 2

Partecipa il Segretario Sig. OLIVA PIETRO

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MANGILI LIVIO in qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno:

Soggetta a controllo da parte del Co.Re.Co.	N
Immediatamente eseguibile	S
Soggetta a comunicazione ai capigruppo	N

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ascoltato l'intervento introduttivo dell'Assessore Roberto Panseri , il quale da lettura della relazione tecnico urbanistica redatta dallo studio dell'architetto Lucio Fiorina e dell'Ing.Marcello Fiorina che si allega integralmente alla presente deliberazione;

PREMESSO:

- che l'art. 5, sesto comma, L.R. 16.07.2009, n. 13 riconosce ai Comuni il potere di “individuare *parti* del proprio territorio nelle quali le disposizioni della L.R. n. 13/2009 non trovano applicazione” con riguardo alle “speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche” delle aree “compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti”;
- che, ai sensi della disposizione sopra richiamata, i Comuni hanno altresì la facoltà di “fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5.6), fermo restando l'obbligo generale, trattandosi comunque di interventi da qualificare come di *nuova costruzione* (ivi compresi quelli di recupero edilizio e funzionale, volti a trasferire volume geometrico esistente nel volume legale), di reperire spazi a parcheggio privato pertinenziale almeno nella misura minima fissata dalla legge;
- che l'art. 3, quinto comma, L.R. n. 13/2009 riconosce ai Comuni la facoltà di individuare, tra le “aree classificate nello strumento urbanistico comunale (vigente od adottato: ndr) a specifica destinazione produttiva secondaria”, quelle nelle quali “è ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo,” del medesimo art.3, “la sostituzione di edifici industriali e artigianali” con nuovi edifici industriali od artigianali;
- che, ai sensi dell'art. 5, quarto comma, L.R. n. 13/2009, il Comune ha la facoltà di riconoscere -per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della medesima L.R. n. 13/2009- “una riduzione (rispetto alle ‘tariffe approvate e vigenti ... per le opere di nuova costruzione’: ndr) degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario”, mentre la medesima disposizione fissa direttamente i criteri per l'applicazione del contributo “all'edilizia residenziale pubblica in locazione”, criteri questi ultimi che, pertanto, non richiedono l'intervento comunale;

DATO ATTO che il citato art. 5, sesto comma, L.R. n. 13/2009, fissa al 15.10.2009 il termine (perentorio, trattandosi di adempimenti necessari per l'applicazione di una disciplina temporanea) entro il quale il Comune deve esercitare il potere e le facoltà sopra menzionati;

VISTA l'allegata "relazione tecnico urbanistica a supporto della deliberazione del Consiglio Comunale di Bonate Sotto in merito all'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 13/2009", che individua le specifiche peculiarità storiche e/o paesaggistico-ambientali e/o urbanistiche delle diverse parti del territorio comunale (zona 1, zona 2, zona 3, zona 4, resto del territorio comunale), ove non trovano applicazione le previsioni dell'art.6 della richiamata legge regionale o nelle quali l'applicazione è consentita in modo selettivo o in modo integrale ma soggetta a prescrizioni;

VISTO il relativo elaborato grafico "Individuazione planimetrica delle parti del territorio in cui le disposizioni indicate nell'art.6 della L.R. 13/2009 non trovano applicazione o sono applicate in modo selettivo";

DATO ATTO che non sussistono ragioni per individuare aree classificate nello strumento urbanistico a specifica destinazione produttiva secondaria in cui consentire la sostituzione di cui all'art. 3, quinto comma;)

RAVVISATA l'opportunità di riconoscere una riduzione del 5% del contributo di costruzione per tutte le tipologie di intervento previste dagli artt.2 e 3 della L.R. 13/2009 ad eccezione dei soli interventi di ampliamento degli edifici esistenti normati dall'art.3, comma 1 della stessa legge, per i quali si prevede una riduzione del 15%, in quanto detti interventi sono prioritariamente diretti al soddisfacimento di problematiche abitative delle famiglie residenti nel territorio bonatese. In tal modo le risorse economiche derivanti all'Amministrazione Comunale a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla L.R.13/2009 consentiranno il miglioramento delle infrastrutture pubbliche e l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree per servizi che si renderanno necessarie;

VISTO il D.d.u.o. della Direzione Generale Territorio e Urbanistica 4.8.2009 nr.8114 "Monitoraggio dei provvedimenti assunti dai Comuni entro il termine del 15.10.2009 in attuazione della L.R.13/2009";

ASCOLTATO l'intervento del Consigliere Sangalli Giorgio capogruppo di Impegno per Bonate, il quale concorda con la proposta dell'Amministrazione in merito ai limiti all'applicazione della L.R.13/2009;

ASCOLTATO, altresì, l'intervento del Consigliere Previtali Valter del Gruppo Bonate Viva, il quale dichiarandosi d'accordo con la proposta dell'Amministrazione tesa a salvaguardare il territorio di Bonate Sotto e le prescrizioni del recente P.G.T., auspica che la "Legge Casa" trovi una equilibrata applicazione anche sul resto del territorio nazionale;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, reso dal responsabile del settore interessato;

VISTO il decreto legislativo 18.08.2000 nr.267;

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano da nr.15 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di approvare la "relazione tecnico urbanistica a supporto della deliberazione del Consiglio Comunale di Bonate Sotto in merito all'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 13/2009", ed il relativo elaborato grafico "Individuazione planimetrica delle parti del territorio in cui le disposizioni indicate nell'art.6 della L.R. 13/2009 non trovano applicazione o sono applicate in modo selettivo", e per gli effetti di individuare le parti del territorio comunale in cui, con riferimento agli specifici interventi rispettivamente indicati, non trovano applicazione le relative disposizioni della legge regionale n. 13/2009.

Prendere atto che, in applicazione della relazione tecnica e dell'elaborato grafico:

- si opera una appropriata valutazione delle conseguenze urbanistiche degli interventi previsti dalla L.R. 13/2009;
- si recepiscono gli obiettivi strategici per l'Amministrazione Comunale, come delineati dal tecnico estensore del documento;

- si determina l'applicazione della riduzione del contributo di costruzione per gli interventi da realizzare ai sensi della L.R.13/2009, come specificato nelle premesse della presente deliberazione;
- si individuano, ai sensi dell'art.5, comma 6 della L.R.13/2009, le parti del territorio comunale nelle quali, con riferimento agli specifici interventi rispettivamente indicati, non trovano applicazione le disposizioni della legge regionale, nonché quelle parti di territorio nelle quali dette disposizioni trovano applicazione in modo selettivo; si stabiliscono altresì quali interventi sono subordinati al reperimento di una superficie pertinenziale a parcheggio;
- si determina di non individuare aree a destinazione produttiva secondaria ove sia ammessa la sostituzione degli edifici industriali ed artigianali con le modalità previste dalla L.R. 13/2009.

Dare mandato all'ufficio tecnico comunale affinché dia notizia alla Regione Lombardia del provvedimento assunto e degli interventi assentiti, secondo le modalità stabilite dal Dirigente della competente struttura, ai sensi dell'art.6, comma 2, della richiamata L.R.13/2009.

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
MANGILI LIVIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
OLIVA PIETRO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000 n.267.

Li 16-10-2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
OLIVA PIETRO

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art.134,comma4°, del D.Lgs.18.8.2000 n.267.

Li, 13-10-2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
OLIVA PIETRO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.18.8.2000 n.267 senza reclami.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
OLIVA PIETRO

COMUNE DI BONATE SOTTO

(prov. di Bergamo)

DELIBERAZIONE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 13/2009

**RELAZIONE TECNICO URBANISTICA
A SUPPORTO DELLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE DI BONATE SOTTO
IN MERITO ALL'APPLICAZIONE
DELLE DISPOSIZIONI DI CUI
ALLA L.R. 13/2009**

Data: **OTT. 2009**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

1

Adozione:

Il Sindaco

Timbro e firma progettisti

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

**RELAZIONE TECNICO URBANISTICA A SUPPORTO DELLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE DI BONATE SOTTO IN MERITO ALL'APPLICAZIONE
DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 13/2009**

1 - PREMESSA: LE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 13/2009

Con l'approvazione della L.R. 13/2009 la Regione Lombardia, in attuazione dell'Intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009, ha promosso *“un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato”*.

Gli interventi promossi dalla normativa regionale, ammessi per un periodo transitorio di diciotto mesi a partire del 15 ottobre 2009, si articolano nei seguenti settori principali:

- Art. 2 - Utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- Art. 3 - Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti
- Art. 4 - Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica

Utilizzo del patrimonio edilizio esistente

L'art.2 della L.R. 13/09 consente *“il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:*

- a) *la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;*
- b) *la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.*

Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso.”

Nelle aree destinate all'agricoltura invece l'art. 2 consente *“il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.”*

Sempre l'art. 2 prevede però alcune limitazioni agli interventi ammessi finalizzati alla conservazione dei principali caratteri architettonici dei fabbricati, e paesistico ambientali ed urbanistici del territorio, nonché il rispetto dei requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia.

Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti

L'articolo 3 della L.R 13/09 prevede due differenti fattispecie di intervento, l'ampliamento e la sostituzione degli edifici.

L'ampliamento degli edifici è ammesso soltanto all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione, ed è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, per edifici in tutto residenziali, ultimati alla data del 31 marzo 2005 alle seguenti condizioni:

- a) per edifici uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;
- b) per edifici plurifamiliari composti da tre o più unità di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data.

L'ampliamento degli edifici è inoltre subordinato alla dimostrazione di un miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato.

Sempre l'articolo 3 dispone poi nel dettaglio i casi nei quali è ammessa la sostituzione dei fabbricati esistenti dettandone le specifiche condizioni:

Art 3 comma 3 : “All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006. La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti”

Pertanto nel caso di interventi comportanti la sostituzione di edifici residenziali, questi possono essere attuati con l'incremento del 30% delle volumetrie esistenti, mentre nel caso di interventi su edifici parzialmente residenziali o non residenziali ma ubicati in zone residenziali, la sostituzione è ammessa soltanto nei limiti volumetrici preesistenti.

L'intervento di sostituzione del patrimonio edilizio esistente è ammesso (art. 3 comma 4) anche all'interno dei nuclei di antica formazione, con possibile incremento del 30 % delle volumetrie preesistenti, ma limitatamente agli edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti nuclei. La sostituzione è inoltre subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo o non espresso entro il termine di sessanta giorni.

Gli interventi su edifici a destinazione industriale e artigianale

La legge regionale all'art. 3 comma 5 consente anche “gli interventi di sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009”. In questo caso ovviamente la destinazione finale degli edifici dovrà essere necessariamente coerente con le previsioni di PRG o del Piano di Governo del Territorio vigente, e pertanto produttiva o artigianale. Deve essere inoltre

segnalato come soltanto in questo caso il legislatore regionale ha inteso ammettere la fattispecie di intervento solo se esplicitamente previsto da apposita delibera del Consiglio Comunale.

Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica

L'articolo 4 della L.R. 13/2009 prevede per i soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica, nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, la possibilità di realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.

Questi interventi sono ovviamente subordinati al raggiungimento di particolari requisiti di efficienza energetica come disposto dall'art. 4 comma 2 della legge.

Le deroghe agli strumenti urbanistici e le modalità attuative degli interventi

Il legislatore regionale ha previsto che gli interventi ammessi dagli articoli 2 e 3 della L.R. 13/2009 siano in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici comunali, potendo, in alcuni casi, superare gli indici volumetrici fino al 50% del massimo consentito e le altezze massime previste fino a 4 metri.

Ovviamente tutte le possibilità ammesse sono subordinate al raggiungimento di elevati livelli qualitativi di confort ambientale degli edifici (per la climatizzazione, per il risparmio energetico, per l'isolamento acustico, ecc.), e, in alcuni casi, a seguito di un miglioramento dell'equipaggiamento arboreo dell'area di intervento.

Gli interventi sono infine assoggettati a permesso di costruire o DIA, anche in deroga alle previsioni di piani attuativi previsti, adottati o vigenti.

L'art. 5 comma 1 della legge prevede che *“possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3, nonché quelli di cui all'articolo 4, limitatamente al caso di quartieri E.R.P. confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica.”*

Tali interventi devono tuttavia *“garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza*

degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Per gli interventi realizzabili nei parchi regionali i limiti massimi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi”

Sono invece automaticamente escluse dall'applicazione della legge (art. 5 comma 2) le aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica, gli edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri e gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.

Le agevolazioni economiche previste dall'art. 5 comma 4

L'art. 5 comma 4 prevede che *“le iniziative di cui agli articoli 2 e 3 (interventi su edifici esistenti, ampliamento e sostituzione), comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.”*

Sempre lo stesso comma dispone inoltre che *“In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario”*.

La deliberazione del Consiglio Comunale è obbligatoria in quanto si prevede che *“ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione.”*

Nel caso infine di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.

2 - LE CONSEGUENZE URBANISTICHE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LEGGE.

L'art. 5 comma 5 prevede che in sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifichi l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della legge. Questo articolo è molto importante perché dimostra l'attenzione del legislatore regionale nel monitorare gli effetti di una legge che, per ragioni di rilancio economico, prevede un incremento del peso insediativo senza un contestuale adeguamento dell'offerta di servizi pubblici conseguentemente necessari.

Potrebbero infatti verificarsi situazioni urbanistiche nelle quali, la sostituzione del tessuto urbano senza un'adeguata verifica della dotazione di servizi esistenti e funzionali alle nuove destinazioni introdotte porti ad un deficit strutturale di zona, con conseguenze a lungo termine sulla corretta gestione delle attività stesse che in quell'ambito urbanistico si svolgeranno. Infatti, non sempre è possibile, ad esempio, recuperare la mancanza di aree per la sosta veicolare o per il verde pubblico primario all'interno di un quartiere ormai già strutturato, e di solito l'incremento del peso insediativo determina un deterioramento del livello di qualità dei servizi offerti.

Altro aspetto da non sottovalutare è rappresentato dalle conseguenze sotto il profilo paesaggistico ed ambientale che gli interventi previsti dalla nuova L.R. 13/09 potranno produrre.

In effetti spesso i limiti dimensionali (siano essi volumetrici o di altezza) del PRG o del Piano di Governo del Territorio sono finalizzati a limitare l'impatto delle costruzioni in rapporto agli elementi del paesaggio che si intende tutelare. Una liberalizzazione generalizzata che consente di incrementare (seppur con le limitazioni sopra definite) gli indici volumetrici fino al 50% del massimo consentito di zona, o le altezze massime di 4 metri oltre il limite di zona, certamente producono effetti non irrilevanti, anche se ovviamente molto differenti da comune a comune. Se infatti può risultare trascurabile l'effetto sul paesaggio l'incrementare di 4 metri l'altezza degli edifici di una città, dove già solitamente i fabbricati raggiungono altezze elevate, al contrario nelle piccole località di periferia, o di montagna, dove gli edifici spesso non superano i due o tre piani, questa deroga può risultare di impatto non sostenibile.

Per questi motivi il legislatore regionale ha deciso, con l'art 5 comma 6, attribuire ai comuni la facoltà di individuare le parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni della legge non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti. Lo stesso comma consente poi ai comuni la possibilità di fornire prescrizioni circa le modalità di

applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.

Tale facoltà tuttavia è attribuita ai comuni entro il 15 ottobre 2009, data oltre la quale le disposizioni di legge si applicheranno per intero su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per gli ambiti già esclusi dalla legge stessa.

3 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI BONATE SOTTO

L'amministrazione comunale di Bonate Sotto, ha valutato positivamente gli obiettivi della Legge Regionale, che potrà portare, in momenti di crisi economica, un rilancio dell'attività edilizia e considerevoli risparmi per i cittadini che hanno bisogno di ampliare le proprie abitazioni, condividendone in larga misura anche le modalità attuative.

Tuttavia ritiene necessaria un'attenta valutazione delle conseguenze urbanistiche, paesaggistico-ambientali e storico culturali che tale applicazione potrà portare al territorio comunale, individuando conseguentemente gli ambiti all'interno dei quali non potrà trovare applicazione la legge, e quelli nei quali la legge potrà essere applicata con alcune limitazioni.

4 - DETERMINAZIONE SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SUL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il comune di Bonate Sotto appartiene all'area territoriale dell'Isola Bergamasca, è caratterizzato da una popolazione residente di poco superiore ai 6.000 abitanti. Significativa seppur modesta rispetto ai paesi contermini risulta sul territorio la presenza di attività commerciali e produttive, anche e soprattutto per la scelta politica, effettuata molti anni orsono, di privilegiare la residenzialità evitando commistioni tra funzioni urbane differenti e non compatibili fra loro.

Sotto il profilo urbano il paese, dalla struttura morfologica totalmente pianeggiante, è caratterizzato da un'edificazione relativamente estensiva, eccettuate le zone di centro storico, costituita per lo più da abitazioni mono o bi familiari e da alcuni condomini di medie dimensioni realizzati in tempi più recenti. Si conservano ancora ampie porzioni di territorio a destinazione agricola, anche produttiva, caratteristiche del paesaggio della media pianura bergamasca.

Questi fattori garantiscono una buona qualità del paesaggio e conseguentemente della vita dei cittadini residenti, ma purtroppo determinano anche un considerevole costo collettivo per

infrastrutturazioni e per il mantenimento dei servizi offerti, aggravato dal modesto apporto contributivo derivante dalle poche attività economiche presenti sul territorio.

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale di Bonate Sotto è sempre stata condizionata, nella pianificazione delle nuove infrastrutture e nei progetti di opere pubbliche, dalla scarsità delle risorse economiche a disposizione rispetto agli impegni da assumere.

Pertanto, nella convinzione che lo sviluppo socioeconomico del territorio possa essere incentivato più con un'offerta di servizi ed infrastrutture adeguate che con semplici incentivi economici, si ritiene corretto determinare nella misura del 5 % (cinque per cento) la riduzione da applicarsi sul contributo di costruzione per tutte le tipologie di intervento previste dagli articoli 2 e 3 della L.R. 13/2009, ad eccezione dei soli interventi di ampliamento degli edifici esistenti normati dall'art. 3 comma 1 della legge 13/2009, per i quali si prevede uno sconto pari al 15% (quindici per cento) in quanto si ritiene che tali interventi siano prioritariamente diretti al soddisfacimento di problematiche abitative delle singole famiglie residenti sul territorio bonatese, meno soggetti quindi alla mera speculazione edilizia e pertanto meritevoli di maggior sostegno economico da parte dell'Amministrazione Comunale.

In questo modo le risorse economiche comunque derivanti all'Amministrazione Comunale a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla L.R. 13/2009 consentiranno il miglioramento delle infrastrutture pubbliche ed una più rapida acquisizione al patrimonio pubblico delle aree per servizi che si renderanno necessarie anche a seguito del previsto incremento di peso insediativo indotto sul territorio dall'applicazione della nuova L.R. 13/2009.

5 - DETERMINAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 6 DELLA L.R. 13/2005

Come disposto dall'art. 5 comma 6 della L.R. 13/09, l'Amministrazione Comunale ha provveduto, a seguito di un'analisi approfondita delle caratteristiche storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche particolari del territorio, ad individuare le porzioni di comune nelle quali non trovano applicazione le previsioni legislative dell'art. 6 della stessa legge.

In particolare sono state individuate varie categorie di ambiti, quelli nei quali l'applicazione della legge è esclusa e quelli nei quali l'applicazione è consentita ma in modo selettivo ed infine quelli nei quali l'applicazione è consentita in modo integrale ma soggetta a prescrizioni.

Nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione ed alla deliberazione del Consiglio Comunale sono puntualmente individuate le porzioni di territorio ricomprese nelle categorie sopra elencate.

Parti di territorio escluse dall'applicazione della legge 13/09, suddivisi per particolari caratteristiche paesistico ambientali o urbanistiche:

Zona 1: nuclei storici.

Il comune di Bonate Sotto è caratterizzato da un nucleo storico principale, e da due nuclei più piccoli ma non meno importanti, Mezzovate e Villa. La salvaguardia dell'ambiente in senso generale è da ricercarsi e promuoversi anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale e paesaggistico, formale architettonico, testimoniale, storico e culturale che compongono l'ambiente antropizzato, soprattutto laddove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza quali appunto il centro storico, gli insediamenti delle zone a margine, gli aggregati urbani delle frazioni e lungo la viabilità storica e panoramica, gli immobili di valore storico testimoniale, e quanto assimilabile a questo concetto. Ne discende che il rispetto dell'edificato storico va perseguito oltre che con norme specifiche di tutela del patrimonio edilizio esistente, anche con vincoli circostanti di rispetto, tesi a garantire soprattutto la possibilità di decifrare e mantenere distinti i rapporti spazio/funzionali fra nuclei antichi ed abitato recente. Infatti l'importanza urbanistica dei nuclei di antica formazione caratteristici del nostro territorio non è rappresentata da singoli elementi di grande valenza storico/architettonica, anche se ovviamente alcuni casi specifici sono presenti, ma molto più spesso l'importanza risiede nel fatto stesso che sono nuclei, nella loro conformazione urbanistica di "borgo", che ha sempre vissuto di vita propria e di interdipendenza fra gli edifici che lo costituiscono. Da qui la necessità di conservarne una lettura d'insieme, di norme a tutela quindi non della qualità architettonica dei singoli edifici ma dell'insieme urbanistico, che prevedano la salvaguardia soprattutto dei tracciati viabilistici e delle forme spaziali dei fabbricati. Questo, spesso, è il vero patrimonio storico/ambientale dei nostri vecchi nuclei, poveri di eccellenze artistiche, ma di grande valore urbanistico/paesaggistico, più difficili da comprendere e per questo motivo troppo spesso stravolti da interventi edilizi non coerenti.

Per le motivazioni sopra esposte pertanto si preclude l'applicazione della L.R. 13/09 all'interno della Zona 1, corrispondente alla parte di territorio definita dal PGT di valore storico-architettonico, così come individuata nella tavola allegata alla presente relazione al fine di preservare l'integrità della testimonianza di questa parte di paese. Infatti gli interventi ammessi dall'art 3 della legge, seppur limitati agli edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei, possono, con il

superamento delle volumetrie o delle altezze preesistenti, comportare una netta trasformazione di quel tessuto urbano che si intende assolutamente preservare.

Zona 2: ambiti interessati dalla presenza di edifici da recuperare e/o riqualificare o da edifici non residenziali interni al tessuto urbano residenziale

Fra questi ambiti ci sono aree che sono state definite “di recupero” dal PGT vigente in quanto caratterizzati dalla presenza di edifici non sempre a destinazione residenziale, dalla metratura considerevole e/o che necessitano di interventi di recupero e/o di sostituzione, con previsione di cambio di destinazione d’uso alla funzione spesso prevalentemente residenziale. Fra questi ambiti vi sono classificati anche edifici non ricompresi dal PGT fra gli ambiti di recupero ma che comunque necessitano di interventi di sostituzione edilizia e trasformazione d’uso in residenziale. L’importanza quantitativa delle volumetrie oggetto di intervento in rapporto al tessuto urbano circostante determina la necessità di escludere anche questa parte di territorio dall’applicazione della L.R. 13/09. Infatti soltanto con un intervento subordinato a pianificazione attuativa condivisa con l’Amministrazione Comunale potrà essere possibile riorganizzare questi ambiti garantendo da un lato l’adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi pubblici funzionali alle nuove destinazioni da insediare e dell’altro prevedere una progettazione, anche architettonica, coerente con la situazione urbana circostante.

Vi sono infine classificati in questa zona i principali edifici non a destinazione residenziale posti all’interno del tessuto urbano residenziale, per i quali però il PGT conferma l’attuale destinazione d’uso. In questo caso vengono esclusi dall’applicazione della L.R. 13/2009 onde evitare equivoci sulla possibilità di interventi in deroga che se attuati comporterebbero notevoli implicazioni negative sulla qualità e l’organizzazione urbana dell’ambito di riferimento.

Zona 3: edifici residenziali in contrasto con le destinazioni di zona di pgt

All’interno di questa zona sono stati individuati gli edifici a funzione residenziale in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PGT vigente. In questo caso l’esclusione dall’applicazione della L.R. 13/2009 è finalizzata ad evitare che il progetto di PGT possa essere vanificato da interventi di recupero e/o sostituzione in deroga alle disposizioni del PGT stesso, e quindi in contrasto con i preminenti interessi pubblici della collettività.

Zona 4: ambiti agricoli, di Plis, di salvaguardia paesistica, di verde periurbano, di rispetto dei tracciati infrastrutturali di interesse sovracomunale

Come in parte già descritto ai paragrafi precedenti, la caratteristica principale del paesaggio Bonatese è costituita dall'ampia porzione agricola del territorio, posta a cintura del tessuto urbano consolidato ed in parte interessata dal Parco Locale di interesse sovracomunale del fiume Brembo. In questa vasta porzione di territorio sono presenti numerosi edifici di origine rurale, oggi sempre più spesso riconvertiti alla funzione residenziale. Il PGT, a seguito di una dettagliata analisi, ha individuato specificatamente tutti gli edifici che sono stati ritenuti idonei all'eventuale nuova funzione residenziale, secondo principi urbanistici e paesistico ambientali. Al contrario gli edifici che non risultavano essere coerenti con i criteri posti dal PGT (ad esempio non serviti da adeguate infrastrutture, posti in ambiti totalmente isolati, in aree molto delicate e vincolate paesaggisticamente) sono stati confermati nelle destinazioni rurali attuali. Per questo motivo, al fine di non compromettere con interventi in deroga previsti dalla L.R. 13/2009 sia gli obiettivi di tutela del paesaggio che di un'adeguata organizzazione del territorio posti dal PGT, si esclude questa zona dall'applicazione dell'art. 2 della legge, consentendo al contrario le altre previsioni legislative in quanto riferibili ai soli edifici residenziali presenti, di fatto già individuati dal PGT, e pertanto in linea di massima compatibili, anche se in deroga alle previsioni quantitative, con gli interventi già previsti dal PGT.

Gli interventi ammessi sono genericamente consentiti subordinatamente all'obbligo del reperimento di una superficie a parcheggio pertinenziale, in aggiunta a quella esistente, definita nella misura minima di 1 posto auto ogni 150 mc. o frazione, nel caso di interventi di ampliamento ed in caso di interventi di sostituzione dell'edificio esistente. Le volumetrie a base del calcolo dei diversi interventi sono riferite alla sola porzione di ampliamento o, nel caso di sostituzione, all'intero fabbricato. In caso di impossibilità a reperire le aree a parcheggio l'intervento non potrà essere effettuato.

Parti di territorio nelle quali l'applicazione della legge 13/09 è subordinata al solo rispetto delle modalità previste dall'art. 5 comma 6.

Resto del territorio comunale.

Nelle parti di territorio comunale non ricomprese nelle zone precedenti, riferibili alla prevalenza del tessuto urbano consolidato, per le motivazioni addotte, l'applicazione della L.R. 13/09 è genericamente consentita subordinatamente all'obbligo del reperimento di una superficie a parcheggio pertinenziale, in aggiunta a quella esistente, definita nella misura minima di 1 posto auto ogni 150 mc. o frazione, nel caso di interventi di ampliamento, di cambio di destinazione d'uso, ed in caso di interventi di sostituzione dell'edificio esistente. Le volumetrie a base del calcolo dei diversi interventi sono riferite alla sola porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso ovvero di ampliamento o, nel caso di sostituzione, all'intero fabbricato. In caso di impossibilità a reperire le aree a parcheggio l'intervento non potrà essere effettuato.

6 - DETERMINAZIONI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DELLA L.R. 13/2005

Sul territorio comunale sono presenti alcune strutture produttive, ciascuna delle quali classificate dal PGT vigente con ambiti specifici a seconda delle proprie caratteristiche.

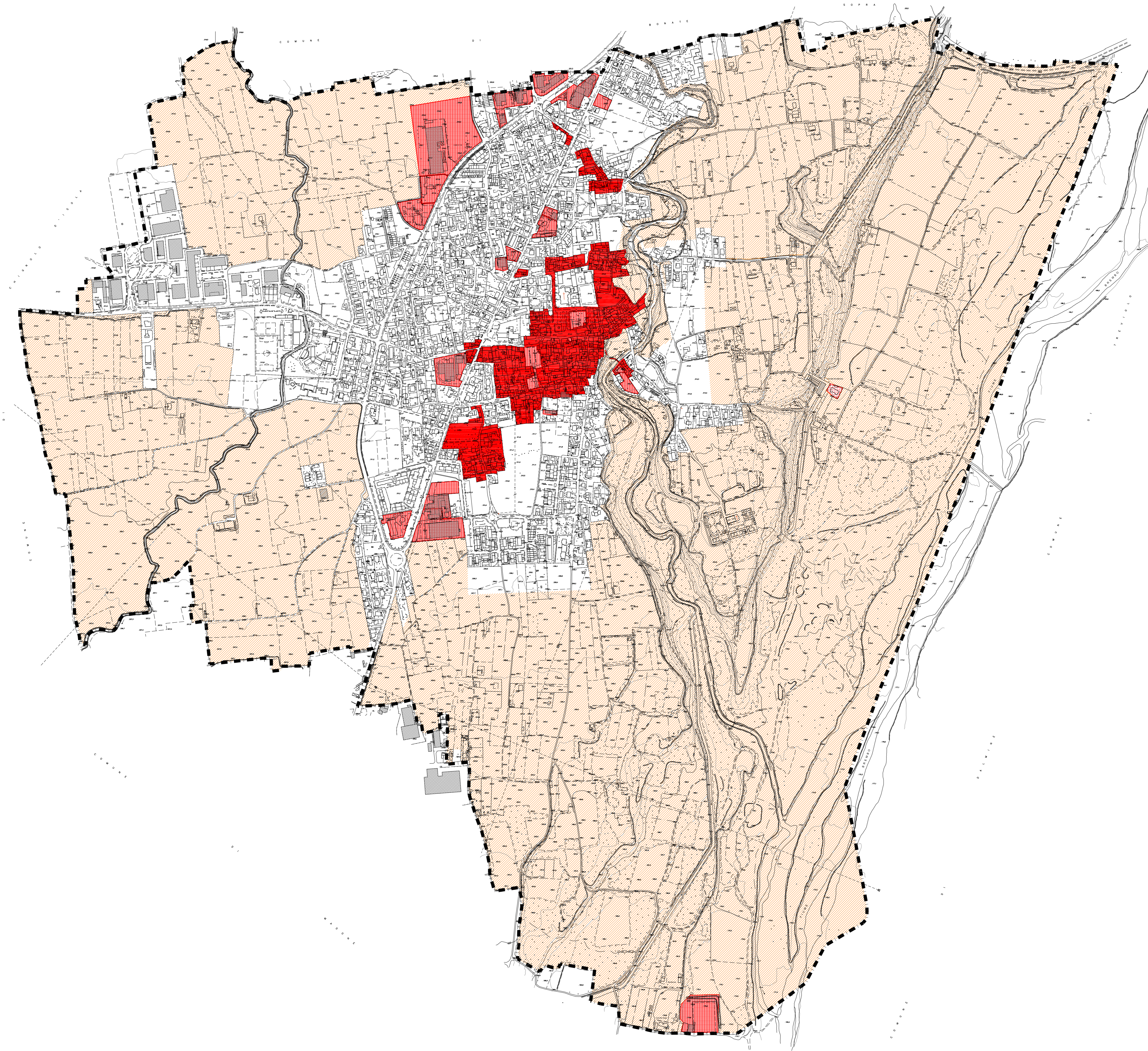
L'articolato tecnico del PGT quindi già prevede la possibilità di interventi di recupero e/o ampliamento e/o sostituzione, subordinatamente a particolari azioni volte alla mitigazione degli impatti indotti.

Per questi motivi, l'Amministrazione Comunale ritiene non necessario individuare sul territorio aree a destinazione produttiva secondaria nelle quali sia ammessa la sostituzione degli edifici industriali ed artigianali con le modalità previste dalla L.R. 13/2009.

Allegato :

Individuazione planimetrica delle parti di territorio in cui le disposizioni indicate nell'articolo 6 della L.R. 13/09 non trovano applicazione o sono applicate in modo selettivo.

Bonate Sotto. Ottobre 2009



LEGENDA

--- CONFINI COMUNALE

PARTI DI TERRITORIO ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 13/09

- ZONA 1 : NUCLEI STORICI
- ZONA 2 : AMBITI INTERESSATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI DA RECUPERARE E/O DA RIQUALIFICARE O DA EDIFICI NON RESIDENZIALI INTERNI AL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE
- ZONA 3 : EDIFICI RESIDENZIALI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA DI PIST

PARTI DI TERRITORIO ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 2 DELLA LEGGE 13/09

- ZONA 4: AMBITI AGRICOLI, DI PLS, DI SALVAGUARDIA PAESISTICA, DI VERDE PERIURBANO O RISPETTO DEI TRACCIATI INFRASTRUTTURALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

PARTI DI TERRITORIO NELLE QUALI L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 13/09 E' SUBORDINATA AL SOLO RISPETTO DELLE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 5 COMMA 6.

- RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE

DETERMINAZIONI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DELLA LEGGE 13/09

SUL TERRITORIO COMUNALE NON VENGONO INDIVIDUATE ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDAIA NEI QUALI E' AMMESSA LA SOSTITUZIONE DI EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANILI

**COMUNE DI BONATE SOTTO
(prov. di Bergamo)**

**DELIBERAZIONE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE
DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 13/2009**

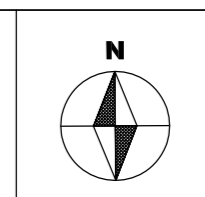
**INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
DELLE PARTI DI TERRITORIO IN CUI
LE DISPOSIZIONI INDICATE
NELL'ARTICOLO 6 DELLA L.R. 13/2009
NON TROVANO APPLICAZIONE O
SONO APPLICATE IN MODO SELETTIVO**

Data: **OTT. 2009**

Aggiorn.: _____

Aggiorn.: _____

Scala: **1:5000**



Tav. n. **ALL. 1**

Adozione:

Il Sindaco

Timbro e firma progettisti

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere**
Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com